



Aan ZVH
t.a.v. dhr. F.C.B. Storm
Grote Tocht 100
1507 CE Zaandam

Zaandam, 26 februari 2026

Betreft: Verzoek advies huuraanpassing 2026 d.d. 14 januari 2026

Uw ref.:

Ons kenmerk: AA 001-20260114-BBZ

Geachte heer Storm,

Inleiding

In deze brief reageert de bewonersraad ZVH op de adviesaanvraag huuraanpassing 2026 van ZVH.

Verloop

Bij brief van 14 januari 2026 stuurt ZVH de adviesaanvraag huuraanpassing 2026 aan BBZ. In de brief wordt verzocht uiterlijk 4 maart 2026 het advies van BBZ aan ZVH te sturen.

De huuraanpassing is kort besproken tijdens de vergadering van BBZ met ZVH van 22 januari 2026. Tijdens deze vergadering heeft Renske de Wit, Manager Wonen van ZVH, namens ZVH de verschillende scenario's toegelicht en gestelde vragen beantwoord. Vervolgens heeft BBZ per mail van 17 februari 2026 nog een aantal vragen gesteld aan Renske de Wit in verband met de verschillende scenario's. Deze vragen zijn beantwoord per mail van 22 februari 2026. Tijdens de vergadering van 23 februari 2026 heeft het bestuur de verschillende scenario's besproken. In deze brief leest u het advies van BBZ.

Zorgen

BBZ maakt zich nog steeds grote zorgen over de kosten waarmee huurders geconfronteerd worden. Uit het onderzoek van Nibud blijkt dat bij met name alleenstaande ouders met kinderen en ouderen de betaalbaarheid onder druk komt te staan bij de voorgestelde huurverhogingen. Bij hen stijgt de huurquote. Dat is zorgelijk. Hoe de woonquote voor hen veranderd is niet inzichtelijk gemaakt.

Ook maakt BBZ zich zorgen over de woningcrises en het gebrek aan nieuwe woningen waardoor de druk op de (sociale) woningmarkt groot is. De verantwoordelijkheid om meer huizen te bouwen moet meer centraal bij de overheid terechtkomen. Nu heerst het gevoel dat huurders moeten (via de huurverhogingen) betalen voor de bouw van meer woningen.

BBZ spreekt de hoop uit dat ZVH, zoals eerder uitgesproken actie blijft ondernemen om ervoor te zorgen dat de winstbelasting voor corporaties verdwijnt en er zo meer financiële ruimte ontstaat bij corporaties.

Positief

BBZ vindt het positief dat ZVH blijft verduurzamen en dat het aantal woningen met slechte labels blijft afnemen. Ook is het positief dat er gewerkt wordt aan nieuwbouw.

KvK: 35031122

IBAN: NL33INGB0007813649

Postadres: Grote Tocht 100 | 1507 CE | Zaandam

Bezoekadres: De Meerpaal | Tjotterlaan 360 A | 1503 LL | Zaandam



Onderbouwing advies

BBZ heeft de verschillende geschetste scenario's uitvoerig bekeken en onderling besproken.

ZVH heeft toegelicht dat in de scenario's twee en drie voor huurders wiens huidige huur relatief dicht zit bij de maximaal redelijke huur op grond van het aantal WWS-punten een relatief lagere huurverhoging wordt voorgesteld en dat voor huurders wiens huidige kale huur relatief ver verwijderd zit van de maximaal redelijke huur dan een relatief hogere huurverhoging wordt voorgesteld.

BBZ begrijpt aan de ene kant de wens van ZVH om de huur van de huurders die relatief ver ligt van de maximaal redelijke huur op te trekken. Aan de andere kant betreft dit waarschijnlijk ook huurders die al heel lang huren.

BBZ heeft er moeite mee deze trouwe huurders met een relatief hogere huurverhoging op te zadelen. Bovendien zullen deze huurders, net als andere huurders hun uitgavenpatroon hebben afgestemd op een bepaalde verwachting t.o.v. hun lasten. Het argument dat de huurtoeslag de verhoging opvangt geldt maar gedeeltelijk. Niet alle huurders krijgen huurtoeslag en de huurtoeslag compenseert boven de kwaliteitskortingsgrens maar een deel van de stijgende huur en er is geen huurtoeslag meer voor de servicekosten. Ook heeft BBZ geen inzicht in de inkomsten van de huurders wiens huurprijs relatief ver van de maximaal redelijke huurprijs zit.

BBZ ziet ook dat in alle drie de scenario's de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt doorgevoerd maar in alle drie de scenario's wordt deze niet tot de maximale bedragen van respectievelijk € 50,= en € 100,= doorgevoerd. Daar kan BBZ zich vinden.

ZVH heeft aangegeven bij middenhuurwoningen geen maximale huurverhoging van 6,1 % te willen doorvoeren maar te kiezen voor dezelfde huurverhoging als bij de vrijesector, te weten 4,1%. De middenhuurwoningen betreffen met name de woningen in het Timbr project waarvan de huur eigenlijk pas recent is ingegaan. BBZ heeft begrip voor dit standpunt van ZVH.

Advies

Als BBZ een keuze moet maken bestaat bij ons de minste afkeer tegen scenario 1, gelijke monniken, gelijke kappen. De lasten/pijn wordt zo het meest evenredig verdeeld. Ook omdat in dit scenario de inkomensafhankelijke huurverhoging van alle drie de scenario's het laagst is.

Met vriendelijke groet,

Esengül Toprak – Deniz
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)

KvK: 35031122

IBAN: NL33INGB0007813649

Postadres: Grote Tocht 100 | 1507 CE | Zaandam

Bezoekadres: De Meerpaal | Tjotterlaan 360 A | 1503 LL | Zaandam